

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber kehidupan, kekuasaan, dan kesejahteraan.¹ Tanah merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan untuk menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945². Karena kedudukan tanah yang sangat strategis ini maka negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat pada tingkatan yang tertinggi, menguasai tanah untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara dituntut untuk berperan lebih jauh dan melakukan campur tangan terhadap aspek-aspek pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyatnya.

Bagi negara Indonesia dan kehidupan semua masyarakatnya, sumber daya alam khususnya tanah merupakan kebutuhan yang sangat utama dan penting. Hal ini untuk pemenuhan tunjangan pokok berupa jaminan atas pangan dan

¹ www.balittanah.litbang.deptan.co.id, Lutfi Ibrahim Nasoetion, 27 Agustus 2008, *Konversi Lahan Pertanian: Aspek Hukum dan Implementasinya*, 20:15 wib.

² G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra., A.G. Kartasapoetra, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, hlm:63

terpenuhinya tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi. Dengan semakin banyaknya kebutuhan masyarakat akan tanah, dan semakin sempitnya lahan untuk perumahan maka pemerintah sebagai lembaga tinggi, berwenang untuk memberikan kebijaksanaan yang menyangkut tentang penyediaan lahan untuk kebutuhan pokok berupa tanah.

Dengan mengingat ketentuan Pasal 33 ayat 3 pada Undang-Undang Dasar tahun 1945 dan ketentuan pada Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hak menguasai dari negara adalah memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Ketentuan diatas memiliki makna bahwa Negara mempunyai kewenangan untuk melakukan pengelolaan, megambil, dan memanfaatkan sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan yang dikehendaki. Untuk mencapai tujuan tersebut, khususnya dalam meningkatkan kesejahteraan umum maka Negara harus dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang dengan suatu perencanaan yang cermat dan terarah. Diharapkan pembangunan dalam pemanfaatannya dapat diatur dan dikembangkan dalam tata ruang yang terkoordinasi.

Dengan mengingat ketentuan Pasal 2 ayat 2 tersebut, yang kemudian

melihat ketentuan dalam Pasal 14 UUPA, jelas dinyatakan bahwa

Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

- a. untuk keperluan Negara,
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Kemudian dalam kaitannya dengan kewenangan Pemerintah Daerah maka daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing

Guna lebih mengoptimalkan konsep penataan ruang , maka peraturan perundang-undangan telah banyak diterbitkan oleh pihak pemerintah. Salah satu peraturan yang mengatur tata ruang adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Seiring dengan banyaknya perubahan dalam beberapa daerah, ketentuan mengenai penataan ruangpun mengalami perubahan yang ditandai dengan digantikannya ketentuan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 menjadi Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ini dibentuk dengan tujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a) terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;

- b) terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c) terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Undang-undang ini maka ditetapkan sebagai acuan untuk pedoman pembangunan dan pengendalian perkembangan serta pemanfaatan penataan ruang nasional. Sebagai pelaksanaannya maka perlu adanya pembentukan Peraturan Pemerintah yang bersumber pada pola pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan berdasarkan wawasan nusantara dan ketahanan nasional. Dengan demikian sebagai pelaksanaan Undang-Undang Tata Ruang adalah dibentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional bertujuan untuk mewujudkan:

- a) ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
- b) keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- c) keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- d) keterpaduan pemanfaatan ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- e) keterpaduan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dalam rangka perlindungan fungsi ruang dan pencegahan

dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang;

- f) pemanfaatan sumber daya alam secara berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat; keseimbangan dan keserasian perkembangan antarwilayah;
- g) keseimbangan dan keserasian kegiatan antarsektor; dan
- h) pertahanan dan keamanan negara yang dinamis serta integrasi nasional.
- i) Berdasarkan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional RTRWN menjadi pedoman untuk: penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional; penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional; pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional; pewujudan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah provinsi, serta keserasian antarsektor; penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; penataan ruang kawasan strategis nasional; dan penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.

Wilayah nasional Indonesia terdiri dari beberapa wilayah Provinsi dan wilayah kabupaten/kota yang memiliki beberapa sumber daya manusia dan pemanfaatan sumber daya alam dengan tingkatan pemanfaatan ruang yang berbeda-beda. Dengan mengingat Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah maka dapat dilihat konsep otonomi daerah yang

dilaksanakan dengan memberikan kewenangan yang luas dan bertanggung jawab kepada daerah, yang diwujudkan dengan pengaturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya. Pada Pasal 17 ayat (1) poin c Undang-undang No. 32 Tahun 2004 menegaskan salah satu hubungan antara pemerintah dengan pemerintahan daerah adalah penyerasian lingkungan dan tata ruang serta rehabilitasi lahan.

Karena adanya kewenangan pemerintah daerah untuk menata-ruang masing-masing daerah kabupaten/kotanya tersebut, dengan mengingat ketentuan Pasal 14 UUPA yang menyebutkan Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing serta dengan adanya Ketetapan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang menyebutkan bahwa fungsi RTRWN adalah salah satunya sebagai pedoman penataan ruang wilayah Provinsi dan kabupaten/kota, maka dibentuklah Peraturan Daerah kabupaten/kota. Pembentukan Peraturan Daerah yang berwawasan nasional, diharapkan dapat meminimalis permasalahan tata ruang kota yang selalu ada di setiap daerah.

Menanggapi lebih lanjut bahwa dalam Undang-Undang Tata Ruang dikemukakan hal pelaksanaan pembangunan, baik ditingkat pusat maupun daerah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan, khususnya yang mempunyai nilai ekonomis dan fungsi sosial.

Pemerintah Kabupaten Cilacap untuk menanggapi Undang-Undang Tata Ruang tersebut maka membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 6

Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Cilacap. Rencana Umum Tata Ruang Kabupaten Cilacap disusun untuk jangka waktu 10 tahun. Terhitung mulai tahun 2004 sampai dengan tahun 2014. dapat dilakukan peninjauan kembali paling tidak sekali dalam 5 tahun yang kemudian disesuaikan dengan perkembangan.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap dimaksudkan sebagai landasan hukum dan pedoman yang mengikat bagi Pemerintah Kabupaten dan masyarakat dalam memanfaatkan ruang Wilayah Kabupaten Cilacap secara terencana, terarah, terkendali, dan berkesinambungan sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan Nasional dan Daerah secara berkelanjutan. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap bertujuan:

- a) terselenggaranya pemanfaatan ruang yang berwawasan lingkungan.
- b) terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya.
- c) tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk:
 - 1) mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan.
 - 2) mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan perlindungan, keamanan masyarakat.

Berkelanjutan dengan adanya tujuan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten tersebut, maka diharapkan pelaksanaannya dapat berjalan sesuai

dengan Peraturan Daerah yang sudah terbentuk. Baik berupa pembangunan, pemanfaatan, maupun perlindungan fungsi, dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukan dan pemanfaatannya. Perencanaan konsep tata ruang tersebut sebagai pedoman dan arahan dalam melaksanakan pembangunan, sehingga dapat meminimalisasi masalah yang akan timbul yang diakibatkan dari hasil pembangunan tersebut.

Sejalan dengan bertambahnya penduduk dan kebutuhan yang semakin meningkat, pelaksanaan peraturan daerah yang pada dasarnya sangat baik pada rencananya untuk menjadikan Wilayah Kabupaten yang rapi, indah dan ideal, pada pelaksanaan di lapangan terkadang tidak sesuai dengan tujuan dan arahan yang telah ditetapkan. Misalnya terjadinya perubahan fungsi tanah dari tanah pertanian menjadi lahan untuk perumahan, sehingga terjadi perubahan fungsi manfaat tatanan kota. Tanpa kita sadari bahwa pada dasarnya ruang atau lahan yang tersedia masih tetap seperti sedia kala, tidak semakin bertambah.

Salah satu masalah yang sudah tersebut di atas adalah salah satu akibat dari meningkatnya pertambahan penduduk sehingga timbul banyaknya kebutuhan akan rumah. Dengan adanya banyak kebutuhan akan rumah tersebut, maka pemerintah mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk menanggulangi masalah tersebut. Salah satu cara untuk melaksanakannya adalah dengan alih fungsi tanah pertanian tersebut menjadi tanah non pertanian untuk dibangun gedung berupa perumahan.

Mengenai perubahan fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian, tidak dapat lepas dari Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No.590/11108/SJ/1984

Tentang Perubahan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian yang ditujukan kepada Gubernur di seluruh Indonesia bahwa Gubernur bertugas untuk sedapat mungkin mencegah terjadinya perubahan tanah pertanian. Dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 410-1851 Tahun 1994 Tentang Pencegahan Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis untuk Penggunaan Tanah Non Pertanian melalui Penyesuaian Rencana Tata Ruang, untuk Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/walikota Kepala Daerah Tingkat II, bahwa dalam penyelenggaraan RTRW, tidak memperuntukan tanah sawah beririgasi teknis untuk penggunaan non pertanian, apabila terpaksa harus memperuntukan tanah sawah beririgasi teknis untuk penggunaan non pertanian karena pertimbangan tertentu agar terlebih dahulu dokonsultasikan dengan Kepala Bappenas. Dalam Surat Menteri Negara Perencanaan Pembangunan nasional/Kepala Bappenas No. 5335/MK/9/1994 Tentang Penggunaan RTRW Daerah Tingkat II bahwa disebutkan pada dasarnya tanah pertanian tidak diperuntukan guna penggunaan non pertanian dan apabila didalam RTRW Daerah Tingkat I/ Daerah Tingkat II yang telah ada maupun belum ada terdapat kegiatan merubah tanah sawah beririgasi teknis untuk non pertanian agar disesuaikan dalam kaedash-kaedah Tata Ruang yang benar. Dengan demikian jelas bahwa pada dasarnya alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian tidak diperbolehkan.

Sering terjadi di lapangan, beberapa daerah Kabupaten Cilacap, adalah merupakan daerah resapan berupa tanah pertanian kini dibangun sebuah perumahan. Salah satu contoh, dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten

Cilacap, disebutkan bahwa tanah pertanian di kecamatan Cilacap Tengah, Khususnya di sebelah barat jalan Rinjani dijadikan daerah resapan air atau disebut dengan kawasan konservasi. Beberapa kawasan kini menjadi perumahan yang dibangun oleh pengembang. Hal ini menyebabkan semakin sedikit tanah pertanian tersedia.

Dengan adanya permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk mengetahui, mempelajari dan meneliti lebih jauh mengenai pelaksanaan penataan ruang daerah Kabupaten Cilacap setelah berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 6 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap, khususnya mengenai alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk pembangunan perumahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: apakah alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk perumahan di Kabupaten Cilacap telah sesuai dengan tujuan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 6 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk pembangunan perumahan

sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 6 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

1. Perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum pertanahan mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk perumahan pada khususnya.
2. instansi terkait yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap, khususnya Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap.
3. pengembang perumahan, khususnya di Kabupaten Cilacap.
4. Bagi penulis, bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan lebih memahami persoalan pertanahan khususnya mengenai penataan ruang wilayah kabupaten, dan bermanfaat guna memenuhi syarat kelulusan sebagai sarjana hukum pada fakultas hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

E. Keaslian Penelitian

Sepengetahuan penulis penelitian mengenai alih fungsi tanah pertanian menjadi non pertanian untuk pembangunan perumahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2004 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota, di Kabupaten Cilacap, belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila kemudian hari ditemukan adanya penelitian yang sama, diharapkan penelitian dan penulisan ini

dapat melengkapi.

G. Batasan Konsep

Batasan atau pengertian istilah yang berkaitan dengan obyek yang diteliti yaitu:

1. Alih fungsi tanah adalah perubahan penggunaan fungsi tanah. Yang dimaksud dalam tulisan ini adalah perubahan penggunaan fungsi dari tanah pertanian ke non pertanian.
2. Pertanian Menurut Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961 no.Sekra 9/1/12 yang dimaksud dengan tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perkebunan, tambak untuk peikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selainnya tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri rumah tinggal seorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian.
3. Perumahan berdasarkan pasal 1 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan

4. Penatagunaan tanah berdasarkan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, adalah “sama dengan pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan system untuk kepentingan masyarakat secara adil”
5. Penataan ruang menurut ketentuan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pada pasal 1 ayat 5, adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian dengan memperoleh fakta umum yang dilakukan di lokasi penelitian dengan tujuan untuk menambah data primer. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.³ Data primer dihasilkan dengan melakukan wawancara langsung dengan nara sumber.

2. Sumber Data

³Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm:12.

a) Sumber data primer

Sumber data primer adalah data-data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan nara sumber.

b) Sumber data sekunder

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang didapat berasal dari norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Peraturan perundang-undangan tersebut antara lain:

1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN 1960/104; TLN NO. 2043
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68.
3. Undang-undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, LN 1992/23, TLN No.3469.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah. Lembaran Negara Rahun 2004 Nomor 45.
7. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 6 Tahun 2004

Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap.

8. Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No.590/11108/SJ/1984
Tentang Perubahan Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian yang
ditujukan kepada Gubernur di seluruh Indonesia.
9. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan
Nasional No. 410-1851 Tahun 1994 Tentang Pencegahan
Penggunaan Tanah Sawah Beririgasi Teknis untuk Penggunaan
Tanah Non Pertanian melalui Penyesuaian Rencana Tata Ruang.
10. Surat Menteri Negara Perencanaan Pembangunan nasional/Kepala
Bappenas No. 5335/MK/9/1994 Tentang Penggunaan RTRW
Daerah Tingkat II.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum adalah bahan hukum yang diperoleh adalah dari
kepuustakaan berupa buku-buku, literatur, artikel, dokumen-dokumen,
website yang berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk
mendapatkan informasi.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun
penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus
atau ensiklopedia.

3. Lokasi

Untuk memperoleh data maka lokasi penelitian dilakukan di

Kabupaten Cilacap, yang terdiri dari 24 kecamatan. Dari 24 kecamatan yang ada, diambil 2 Kecamatan secara purposive sampling, yaitu dengan pertimbangan banyaknya alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian. Kedua kecamatan tersebut adalah Kecamatan Cilacap Tengah dan Kecamatan Jeruk Legi. Selanjutnya dari masing-masing Kecamatan diambil 2 lokasi perumahan secara Random Sampling, sehingga terdapat 4 lokasi perumahan yaitu oleh PT. Bangun Griya Sejati, sebagai pengembang Perumahan di desa Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah, PT. Sena Rekan, sebagai pengembang Perumahan di desa Gunungsimping Kecamatan Cilacap Tengah, Pengembang Perumahan Bukit Permata Indah, di desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruk Legi, PT. Bumi Cempaka Asri, sebagai pengembang di desa Tritih Lor.

4. Nara Sumber dan Responden

Data utama diperoleh dari responden yaitu pengembang perumahan, sebagai berikut:

- a) Bapak Benny Santosa Halim sebagi pimpinan PT. Bangun Griya Sejati, sebagai pengembang Perumahan di desa Sidanegara, Kecamatan Cilacap Tengah.
- b) Bapak Sasono sebagai staf perijinan PT. Sena Rekan, sebagai pengembang Perumahan di desa Gunungsimping Kecamatan Cilacap Tengah.
- c) Bapak Wiwit sebagai staf perijinan PT. Anggana Mulia Jaya, Pengembang Perumahan, di desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruk Legi.
- d) Ibu Eka Kurniasih sebagai perwakilan dari PT. Bumi Cempaka Asri,

sebagai pengembang di desa Tritih Lor, Kecamatan Jeruk Legi.

Guna melengkapi data penelitian maka ditentukan nara sumber sebagai berikut:

- a) Bapak Hamzah, ketua bagian Fisik Prasarana di Kantor Bappeda Kabupaten Cilacap.
- b) Bapak Bambang Kus I. dan Bapak Widjiatmoko, staf Kantor Tata Usaha di Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap.
- c) Bapak Tomo, staf Bagian Kantor Perijinan di Kantor Pelayanan Perijinan dan Investasi.
- d) Bapak Saloyo S.Sos, M.M., Kepala Kantor Kecamatan Cilacap Tengah.
- e) Bapak Drs Bambang Nugroho S.Sos, M.M., Kepala Kantor Kecamatan Jeruklegi

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴ Metode penalaran yang dipakai untuk menarik kesimpulan adalah metode induktif, yaitu metode berfikir yang mendasarkan pada hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan ke hal-hal yang umum.

⁴ Ibid, hlm 250.

I. Sistematika / Kerangka Penulisan Hukum / Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II PEMBAHASAN

Pembahasan berisikan Tinjauan Tentang Penataan Ruang, Tinjauan Penatagunaan Tanah, Tinjauan Tentang Pengalihfungsian Tanah Pertanian ke Non Pertanian, Tinjauan Tentang Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap, dan Hasil Penelitian.

BAB III PENUTUP

Pada bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran.